

**Jaarrekening 2013**

**van**

**Woningstichting Berg en Terblijt**

Statutaire vestigingsplaats:	Plaats:	Berg en Terblijt
	Adres:	Geulgracht 6
	Postcode:	6325 AN



## Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2013	4
Winst-en-verliesrekening over 2013	6
Kasstroomoverzicht 2013 en 2012	7
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	8
Grondslagen van balanswaardering	9
Grondslagen van resultaatbepaling	13
Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht	15
Toelichting op de balans	16
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	26
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	32
Ondertekening van de jaarrekening	34
Overige gegevens	35
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	36

## Balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

(bedragen in euro's)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.743.902	9.403.272
Sociaal vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	1.798.062	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	157.048	168.322
	<u>10.699.012</u>	<u>9.571.594</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	39.568	233.329
	<u>39.568</u>	<u>233.329</u>
Som der vaste activa	<u>10.738.580</u>	<u>9.804.923</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	18.523	12.492
Overige vorderingen	8281	-
Overlopende activa	20.065	103.646
Belastingen	-	128.644
	<u>46.869</u>	<u>244.782</u>
<b>Liquide middelen</b>	<u>3.271.676</u>	<u>1.464.047</u>
Som der vlottende activa	<u>3.318.545</u>	<u>1.708.829</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>14.057.125</u>	<u>11.513.752</u>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserves	<u>2.079.325</u>	<u>3.007.717</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	101.692
Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>51.074</u>	<u>91.515</u>
	<u>51.074</u>	<u>193.207</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen kredietinstellingen	<u>8.553.491</u>	<u>7.581.197</u>
	<u>8.553.491</u>	<u>7.581.197</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Kortlopend gedeelte lening kredietinstellingen	2.527.705	213.597
Schulden aan leveranciers	442.588	93.510
Belasting	16.063	14.372
Overlopende passiva	<u>386.879</u>	<u>410.152</u>
	<u>3.373.235</u>	<u>731.631</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>14.057.125</u>	<u>11.513.752</u>

## Winst-en-verliesrekening over 2013

(bedragen in euro's)

	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huuropbrengsten	1.639.675	1.589.602
Opbrengsten servicecontracten	23.328	23.313
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	137.122	138.795
Overige bedrijfsopbrengsten	2.487	2.691
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<u>1.802.612</u>	<u>1.754.401</u>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	313.879	329.425
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.178.211	900.000
Onderhoudslasten	266.957	281.330
Overige bedrijfslasten	425.519	336.212
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<u>2.184.566</u>	<u>1.846.967</u>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<u>-381.954</u>	<u>-92.566</u>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32.001	20.670
Rentelasten en soortgelijke kosten	-425.120	-408.550
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<u>-775.073</u>	<u>-480.446</u>
Belastingen	-153.320	59.507
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u>-928.393</u>	<u>-420.939</u>

## Kasstroomoverzicht 2013 (indirect methode)

(bedragen in euro's)

	2013	2012
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	-381.954	-92.566
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	313.879	329.425
* Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.178.211	900.000
* Verandering in werkkapitaal		
- mutatie vorderingen	197.913	-27.722
- mutatie kortlopende schulden	327.496	141.983
- mutatie voorzieningen	-142.133	-1.124
	<u>383.276</u>	<u>113.137</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>1.493.412</u>	<u>1.249.996</u>
Belastingen	-153.320	59.507
Ontvangen rente	32.001	20.670
Betaalde rente	-425.120	-408.550
	<u>-546.439</u>	<u>-328.373</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>946.973</u>	<u>921.623</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	-2.626.209	-330.957
Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa	6.702	16.603
Mutatie financiële vaste activa	193.761	-58.383
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-2.425.746</u>	<u>-372.737</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangen leningen	3.500.000	-
Aflossingen leningen	-213.598	-202.785
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>3.286.402</u>	<u>-202.785</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>1.807.629</u>	<u>346.101</u>

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

### Regelgeving

De corporatie heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2011) in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 3 juni 2014.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de corporatie zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.



## Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### Materiële vaste activa

#### Sociaal vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geïnclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woningcorporatie Berg en Terblijft heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen/product-marktcombinaties) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling in complexen/product-marktcombinaties is de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie bepalend ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

#### Waardering bij en na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt bij en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verrijingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van opstellen in de loop der tijd wijzigen, worden deze als schattingswijziging verantwoord.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingverlies.

### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex c.q. product-marktcombinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. De beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waarde-verminderverslies wordt gebaseerd op het complex c.q. product-markt combinatie waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Voor zover de kasstromen voortvloeiend uit het complex c.q. product-marktcombinatie en uit de uitgaven na eerste verwerking lager zijn dan de boekwaarde op basis van historische kosten verhoogd met de uitgaven na eerste verwerking, wordt het nadelig verschil ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

### **Kosten van groot onderhoud**

In de kostprijs van de materiële vaste activa worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht (toepassing componentenbenadering). Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### **Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwbouw complexen. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid (complex, product-marktcombinatie), te weten bij woningverbetering en herstructurering, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings aan de creditzijde van de balans opgenomen.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindering-verliezen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde.

### **Financiële vaste activa**

#### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de corporatie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwickelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de corporatie geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Schulden**

Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Grondslagen van resultaatbepaling

### Bedrijfsopbrengsten

Onder bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen die kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur en verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de corporatie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat van verkopen van vastgoed betreft het verschil tussen de verkoopprijs en de kostprijs op moment van verkoop.

### Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere (administratieve) vergoedingen en overige opbrengsten.

### Bedrijfslasten

#### Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigings-prijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

### **Overige waardeveranderingen materiële vaste activa**

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden hieronder (teruggenomen) waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie.

### **Onderhoudslasten**

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

## Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

### Toepassing indirecte methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

- mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;
- resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;
- resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

### Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

### Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Toelichting op de balans

### Materiële vaste activa

	2013	2012
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.743.902	9.403.272
Sociaal vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	1.798.062	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	157.048	168.322
	<u>10.699.012</u>	<u>9.571.594</u>

	Sociaal vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Stand 1 jan.</b>						
Aanschaffings -waarde	11.834.897	11.544.017	2.398.307	2.068.825	215.524	214.048
Herber. waardever. 2007-2011	-	318.322			-	-
Afschrijvingen cum./waardeverminderingen	-2.431.626	-2.123.945	-2.398.307	-1.600.000	-47.201	-36.295
Boekwaarde	<u>9.403.272</u>	<u>9.738.394</u>	<u>-</u>	<u>468.825</u>	<u>168.323</u>	<u>177.753</u>
Investering	3.514	-	2.724.388	329.482	-	1.475
Waarde-vermeerdering / -vermindering	-353.577	-	-824.634	-900.000	-	-
Voorziening			-101.692	101.692		
Desinvestering	-15.936	-27.441	-	-	-	-
Desinvestering afschrijving	9.234	10.838	-	-	-	-
Afschrijvingen	<u>-302.604</u>	<u>-318.519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-11.275</u>	<u>-10.906</u>
Aanschaffings -waarde	11.822.475	11.834.898	5.122.695	2.398.307	215.524	215.523
Afschrijvingen cum./waardeverminderingen	-3.078.573	-2.431.626	-3.324.633	-2.398.307	-58.476	-47.201
<b>Boekwaarde 31 dec.</b>	<u><b>8.743.902</b></u>	<u><b>9.403.272</b></u>	<u><b>1.798.062</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>157.048</b></u>	<u><b>168.322</b></u>



## Sociaal vastgoed in exploitatie

### Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur:

- grond: geen afschrijving
- casco: 50 jaar
- installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 50 jaar
- woningaanpassing: 20 jaar
- woningverbetering: restant levensduur

### Uitgangspunten bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijvingen). De bedrijfswaarde van het woningbezit inclusief grond bedraagt circa € 16,6 miljoen per 31-12-2013. In 2012 was de bedrijfswaarde 16,9 miljoen. De uitgangspunten die gehanteerd zijn voor de berekening van de bedrijfswaarde zijn gelijk aan de uitgangspunten zoals gehanteerd bij de berekening van de financiële meerjarenbegroting. Bij het formuleren van de uitgangspunten is rekening gehouden met het huur-, verkoop- en onderhoudsbeleid van de woningstichting. Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

	2013	2012
• jaarlijkse huurstijging 2013	-	4,00%
• jaarlijkse huurstijging 2014	4,50%	4,00%
• jaarlijkse huurstijging vanaf 2015	3,50%	2,00%
• jaarlijkse huurstijging vanaf 2019	2,00%	2,00%
• huurderiving	1,00%	1,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging	2,00%	2,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging vanaf 2019	3,00%	3,00%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud	2,75%	2,75%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud vanaf 2019	3,00%	2,75%
• planmatig en niet planmatig onderhoud	1.442 euro	1.707 euro
• disconteringsvoet	5,25%	5,25%
• norm belastingen en verzekeringen	241 euro	249 euro
• norm vastgoed relateerde kosten	499 euro	478 euro
• norm heffingsbijdrage 2014	582 euro	20 euro
• restant levensduur		max. 50 jaar, min. 15 jaar

Bij analyse blijkt dat de bedrijfswaarde 2013 lager is ten gevolge van de zwaar drukkende heffingsbijdrage.

Dit wordt gedeeltelijk opgevangen door de huurstijging ten opzichte van 2012.

### **Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Voor het project Langen Akker is er een voorziening getroffen ter dekking van de feitelijke verplichtingen van onrendabele investeringen in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De dotatie aan de voorziening vindt plaats nadat het besluit voor de investering is genomen, gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. De reeds gedane betalingen worden tot maximaal de hoogte van de voorziening aan de voorziening onttrokken. De voorziening heeft een kortlopend karakter. Onttrekkingen vinden naar verwachtingen plaats binnen één jaar na vorming van de voorziening. Indien er meer betaald is dan voorzien, wordt het meerdere geactiveerd onder de materiële vaste activa. De bedrijfswaarde voor het project Langen Akker bedraagt circa € 3,9 miljoen per 31-12-2013.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • huurbedrag per maand   | 625 euro                   |
| • jaarlijkse huurstijging 2015                                   | 3,50%                      |
| • jaarlijkse huurstijging vanaf 2019                             | 2,00%                      |
| • huurderiving   | 1,00%                      |
| • jaarlijkse variabele lastenstijging                            | 2,00%                      |
| • jaarlijkse variabele lastenstijging vanaf 2019                 | 3,00%                      |
| • jaarlijkse lastenstijging onderhoud                            | 2,75%                      |
| • jaarlijkse lastenstijging onderhoud vanaf 2019                 | 3,00%                      |
| • planmatig en niet planmatig onderhoud 1 <sup>ste</sup> 10 jaar | 30% van norm               |
| • planmatig en niet planmatig onderhoud na 10 jaar               | 1.442                      |
| • disconteringsvoet  | 5,25%                      |
| • norm overige bedrijfslasten                                    | 241 euro                   |
| • norm vastgoed relateerde kosten                                | 499 euro                   |
| • norm heffingsbijdrage 2014                                     | 582 euro                   |
| • restant levensduur   | max. 50 jaar, min. 15 jaar |

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| • automatisering:     | 3 jaar       |
| • inventaris kantoor: | 5 of 10 jaar |

## Financiële vaste activa

### Latente belastingvordering

#### Fiscaal verrekenbare verliezen

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

Saldo per 1 januari 2013	233.329
Mutatie	-193.761
Saldo per 31 december 2013	<u>39.568</u>

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen (per ultimo 2013: € 158.272) gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar is ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijke fiscale afwaardering van de WOZ-waarden.

### Vorderingen

	2013	2012
Huurdebiteuren	18.523	12.492
Nog te verrekenen huurtoeslag Gemeenten	7.819	-
Belastingen	462	128.644
Overlopende activa	20.065	103.646
	<u>46.869</u>	<u>244.782</u>

## Huurdebiteuren

	2013	2012
te vorderen huren zittende huurders	18.381	11.505
te vorderen huren vertrokken huurders	142	987
<b>totaal</b>	<b>18.523</b>	<b>12.492</b>

achterstand	aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand	8	18	1.619	8.585
1 tot 2 mnd.	7	3	7.017	1.491
2 tot 3 mnd.	1	1	1.212	1.429
3 mnd. of meer	4	-	8.535	-

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,12 % van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,72 %).

## Belastingen

	2013	2012
Vennootschapsbelasting van het boekjaar 2008	-	128.644
	-	128.644

De post 'te vorderen vennootschapsbelasting' betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het boekjaar 2008. Deze post is in boekjaar 2013 ontvangen.

## Overlopende activa

	2013	2012
Rente banken	18.029	20.737
Vooruitbetaalde kosten	2.033	3.365
Te verrekenen service kosten	-	-3.731
Nog te ontvangen uitkering brandschade	-	83.275
	<b>20.065</b>	<b>103.646</b>

### Liquide middelen

	2013	2012
ING	10.451	13.277
Rabobank	69.636	9.918
Spaarrekening	3.191.589	1.440.852
	<u>3.271.676</u>	<u>1.464.047</u>

Er bestaan geen beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de corporatie.

### Eigen vermogen

	2013	2012
Stand 1 januari volgens jaarrekening 2013 resp. 2012	3.007.717	3.428.657
Resultaat boekjaar	-928.393	-420.939
Stand 31 december	<u>2.079.325</u>	<u>3.007.717</u>

### Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2013	2012
Stand per 1 januari	-101.693	-900.000
Onttrekking	101.693	798.307
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-101.693</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het verwachte verlieslatende deel ten behoeve van de ontwikkeling van 26 nieuwbouw woningen project Langen Akker. In 2013 is deze voorziening gecorrigeerd op de gemaakte kosten van het project Langen Akker.

### Voorzieningen latente belastingverplichtingen

	2013	2012
Stand per 1 januari	91.515	92.639
Mutaties in het boekjaar	-40.441	-1.124
Stand per 31 december	<u>51.074</u>	<u>91.515</u>

De latenties zijn gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille en de herinvesteringsreserve. Opbouw latenties:

	2013	2012
Contante waarde leningenportefeuille	51.074	53.298
Contante waarde herinvesteringsreserve	-	38.217
	<u>51.074</u>	<u>91.515</u>

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

#### Langlopende schulden

	2013	2012
Leningen kredietinstellingen	<u>11.081.196</u>	<u>7.794.793</u>
Waarvan langer dan 5 jaar	<u>8.291.075</u>	<u>5.289.634</u>

Van het totaal der langlopende schulden vervalt een bedrag ad € 2.527.705 in het volgend boekjaar (aflossingsverplichting). In 2012 was dit een bedrag van € 213.597.

#### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2013 bedraagt circa 3,87 % In 2012 5,11%

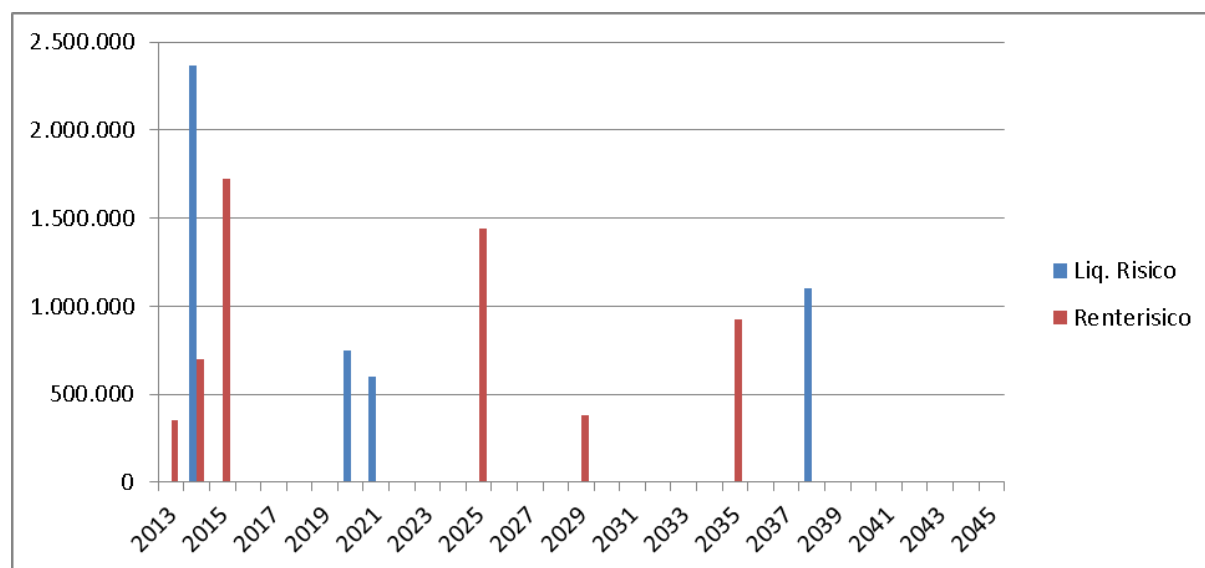
De verlaging van de rentevoet wordt veroorzaakt door het aantrekken van nieuwe leningen tegen een lagere rente.

### Overzicht geldleningen

geld-gever	verval-data	rente	rente-pct	aflossing	totaal	schuldrest. per 31-12	einddatum
NN	07-03	68.727	4.53	44.759	113.486	1.472.401	07-03-2014
NN	07-03	44.855	4.54	23.576	68.431	964.423	07-03-2014
BNG	27-12	24.705	5.99	59.143	83.848	353.296	27-12-2018
BNG	15-06	28.500	3.80	-	28.500	750.000	15-06-2020
BNG	02-07	24.300	4.05	-	24.300	600.000	02-07-2021
BNG	28-12	47.212	6.01	41.595	88.808	744.318	28-12-2025
BNG	01-03	8.706	3.92	12.794	21.500	219.960	01-03-2026
NWB	01-09	39.683	3.43	-	39.683	3.500.000	01-09-2038
RABO	04-01	35.744	4.94	13.356	49.099	710.207	04-01-2039
BNG	01-02	106.919	5.99	18.373	125.292	1.766.589	01-02-2045
		429.353		213.597	642.951	11.081.196	

Na inventarisatie van de leningenportefeuille blijkt dat uit hoofde van de huidige leningencontracten in het jaar 2014 een aflossing zal plaatsvinden van € 2,5 miljoen. In 2014 en in 2015 is sprake van een renteconversie van een lening van respectievelijk € 0,7 miljoen en € 1,7 miljoen.

De leningenvervalkalender ziet er als volgt uit:



Een liquiditeitsrisico betekent in deze de gehele aflossing van een lening. Een renterisico betreft een renteconversie.

### Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Een nadere specificatie van de schuldrestanten (in duizenden), verdeeld naar niet verstreken gedeelte van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentage is als volgt:

looptijd in jaren	tot 4%	4-6%	6-8%	totaal
0 t/m 10	750	3.390	-	7.640
11 t/m 20	220	-	744	964
21 t/m 30	3.500	710	-	710
31 t/m 40	-	1.767	-	1.767
Totaal	4.470	5.867	744	11.081

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2013 € 10,4 miljoen. Bij de berekening is uitgegaan van een herfinancieringsrente en discountfactor van 5,25%.

### Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari 2013	7.794.793
Nieuwe leningen	3.500.000
Aflossingen	-213.597
Saldo per 31 december 2013	11.081.196

### Kortlopende schulden

#### Belastingen

	2013	2012
Loonbelastingen	16.063	14.372
	<u>16.063</u>	<u>14.372</u>

#### Schulden aan Leveranciers

	2013	2012
Crediteuren	442.588	93.510
	<u>442.588</u>	<u>93.510</u>



In de post crediteuren zit een factuur/termijn van Laudy bouw opgenomen voor een bedrag van € 324.094. Deze factuur heeft betrekking op 2013 maar is in januari 2014 betaald.

### Overlopende passiva

	2013	2012
Niet-ervallen rente leningen	297.097	262.085
Accountantskosten	23.631	14.883
Vooruit ontvangen huur	23.453	22.048
WOZ	29.342	21.874
Nog te verrekenen huurtoeslag	-	8.462
Te verrekenen servicekosten	3.431	3.731
Overige posten	9.922	76.419
Openstaande energiekosten	-	650
	<u>386.879</u>	<u>410.152</u>

### Niet uit de balans blijkende verplichtingen

#### Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het fonds niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo  $3,85\% \times 8.291.000 = 319.203$

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Bedrijfsopbrengsten

#### Huuropbrengsten

	2013	2012
Woningen en woongebouwen DAEB	1.654.371	1.602.568
Huurderving wegens leegstand	-14.696	-12.966
	<u>1.639.675</u>	<u>1.589.602</u>

#### Opbrengsten servicecontracten

	2013	2012
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	27.100	27.101
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-353	-57
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-3.419	-3.731
	<u>23.328</u>	<u>23.313</u>

De vergoedingen verrekenbare service kosten betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld onderhoud groen, schoonmaakkosten etc. De overschotten c.q. tekorten worden met de huurders verrekend.

#### Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2013	2012
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	137.122	138.795
Totaal resultaat	<u>137.122</u>	<u>138.795</u>

#### Overige bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
Vergoeding inschrijvingen woningzoekenden en overige kosten	1.447	1.305
Vrijval voorziening dubieuze debiteuren	-	377
Administratie vergoeding service kosten	1.040	1.009
	<u>2.487</u>	<u>2.691</u>

## Bedrijfslasten

### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2013	2012
Sociaal vastgoed in exploitatie	302.604	318.519
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.275	10.906
	<u>313.879</u>	<u>329.425</u>

### Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2013	2012
Waardeverandering naar lagere bedrijfswaarde	1.178.211	900.000
	<u>1.178.211</u>	<u>900.000</u>

### Onderhoudslasten

	2013	2012
Kosten planmatig onderhoud	162.210	148.036
Kosten niet planmatig onderhoud	104.747	133.294
	<u>266.957</u>	<u>281.330</u>

### Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Huisvestingskosten	4.090	3.186
Bestuurskosten	24.450	25.800
Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur	35.211	31.100
Vergoeding Raad van Commissarissen	5.500	3.600
Overige Bestuurskosten	5.164	3.363
Bewonersparticipatie	-	500
Belastingen	66.853	61.591
Verzekeringen	8.327	7.550
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	23.328	23.317
Exploitatielasten inzake service onderhoud	3.291	2.270
Overige directe bedrijfskosten	9.650	8.686
Accountantskosten	33.347	17.282
Kosten administratieve dienstverlening en technisch beheer	96.234	93.275
Automatisering	13.240	13.078
Algemene kosten	28.812	29.300
Overheidsbijdrage	68.022	5.278
Afronding BWS	-	7.036
Totaal	<u>425.519</u>	<u>336.212</u>

De corporatie kent geen eigen werkapparaat. Er is enkel een bestuur en Raad van Commissarissen. Het administratieve en technische beheer is grotendeels uitbesteed aan Wonen Meerssen. Het Dagelijks Bestuur van de woningstichting verricht wel zelf een aantal operationele activiteiten, te weten:

- De verhuur van de woningen
- De specifieke huurders en algemene correspondentie van de woningstichting
- De registratie van woningzoekenden
- Het houden van spreekuur met bewoners
- Het behandelen van bewonersproblematiek
- De contacten met huurders en anderen over allerlei bewonersaangelegenheden
- De algemene communicatie met bewoners en derden
- Het (bestuurlijk) overleg met gemeentebestuurders en anderen over beleids- en beheerzaken
- De financiële beheeractiviteiten, zoals de ontvangst en betaling van facturen en overige (huur)betalingen, alsmede overige bankzaken.
- Het debiteurenbeheer van de huuradministratie, inclusief deurwaarderszaken
- Het beheer van de website en andere communicatiemiddelen
- De begeleiding en voortgangsbewaking van het nieuwbouwproject aan de Langen Akker.
- De opzet, uitwerking en implementatie van het strategisch voorraadbeleid voor het gehele woningbezit.

### Rentebaten

	2013	2012
Rente liquide middelen	32.001	20.670
	<u>32.001</u>	<u>20.670</u>

### Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
Rente leningen kredietinstellingen	425.120	408.550
	<u>425.120</u>	<u>408.550</u>

## Belastingen

### Aansluiting commercieel - fiscaal resultaat 2013

<b>Commercieel resultaat</b>	-928.393
Bij: Fiscaal lagere afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa	302.604
Fiscaal lagere afschrijvingen (on)roerende zaken tdv eigen expl.	8.675
Fiscale geen waardemutatie bedrijfswaarde	353.577
Fiscaal geen afboeking onrendabele top project Lange Akker	824.634
Fiscale vrijval agio leningen	16.424
Fiscaal lagere rentelasten	43.530
Mutatie belastinglatentie	153.320
	<hr/>
	786.002
	<hr/>
Af: Fiscaal lagere verkoopopbrengst onroerende zaken	121.398
Afboeking HBR	19.342
Afboeking HIR	15.724
	<hr/>
Fiscaal resultaat	629.538
	<hr/>
<b>Vermogensvergelijking</b>	
Fiscaal Vermogen 31-12-2013	26.185.993
Fiscaal Vermogen 01-01-2013	25.556.455
	<hr/>
	629.538
	<hr/>
Niet-affrekbare bedragen :	
VPB	-
	<hr/>
Fiscaal resultaat 2013	629.538
Fiscaal resultaat volgens aansluiting	629.538
Verschil	-
	<hr/>
<b>Fiscaal resultaat naar belastbaar bedrag</b>	
Fiscaal resultaat 2013	629.538
	<hr/>
Bij: heffing CFV	62.325
Mutatie HBR	19.342
	<hr/>
Belastbare winst 2013	711.205
	<hr/>
Af: Afwaardering WOZ	711.205
Belastbaar bedrag 2013	-
	<hr/>

	2013	2012
Mutatie belastinglatenties / belastingen in de winst-en-verliesrekening	153.320	59.507
	<u>153.320</u>	<u>59.507</u>

## Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 25.500 ( 2012 : € 25.800) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

### Bezoldiging Algemeen Bestuur

	2013	2012
Voorzitter	5.700	5.800
Secretaris	8.700	8.800
Penningmeester	5.700	5.800
Lid Dauven	1.200	1.200
Lid Lahaye	1.200	1.200
Lid van de Wier	600	1.275
Lid Dirix	600	975
Lid Savelkoul	750	750
Totaal	24.450	25.800

Tevens is er voor operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 35.211 (2012 : € 31.100), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

### Bezoldiging operationele activiteiten

	2013	2012
Voorzitter	6.500	5.700
Secretaris	16.083	14.725
Penningmeester	12.628	10.675
Totaal	35.211	31.100

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige drie commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt voor 2013 € 5.500 en voor 2012 € 3.600. De voorzitter ontving € 3.100 (2012: € 1.200) en de overige commissarissen ieder € 1.200 in 2013 (€ 1.200).



### Wet Normering Topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het normenkader rondom de 'Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector' (hierna :WNT is bekrachtigd in het Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000106049 en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000 104920. De Aanpassingswet WNT is als onderdeel van dit normenkader nog niet formeel aangenomen door de Eerste Kamer. Voor het opmaken van de jaarrekening is in lijn met de mededeling van de minister van BZK d.d. 12 februari 2014, gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 18 februari 2014, de Aanpassingswet WNT wel als onderdeel van het normenkader gehanteerd.

### Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde Ernst & Young Accountants LLP zijn als volgt:

	2013	2012
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	16.771	12.290
Totale honoraria voor andere controleopdrachten tbv dvi	6.860	3.177
Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	1.815
Totaal accountantskosten	<u>23.631</u>	<u>17.282</u>

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is vastgesteld door het bestuur op 8 juli 2014

H.J.G.M. Huntjens  
Voorzitter

J. H. Spaans  
Secretaris

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 8 juli 2014

R. H. M. Bessems

P.J. Leenders

P.M.J.A. Muijters

## Overige gegevens

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningcorporatie Berg en Terblijt zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

### Bestemming van het resultaat 2013

Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen in mindering gebracht op de overige reserves. De resultaatbestemming is reeds in de jaarrekening verwerkt.

### Gebeurtenissen na balansdatum

(Voorgenomen) kabinetsbeleid met betrekking tot de verhuurdersheffing na 2013 en risico saneringssteun Wet Verhuurdersheffing: deze wet geldt voor alle verhuurders vanaf 11 huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde, verminderd met 10 x de gemiddelde WOZ-waarde. De heffing loopt (landelijk) bezien naar verwachting op naar € 1,7 miljard in 2017.

Risico saneringssteun: bij opvraag van de prognose-informatie 2013-2017 heeft het CFV aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2013 t/m 2017 van respectievelijk 4%, 3,5%, 2%, 2% en 1% van de jaarlijkse huursom.

Financiële gevolgen:

	Verhuurdersheffing	Saneringssteun
2013	€ 6.000	€ 62.000
2014	€ 149.000	€ 55.000
2015	€ 176.000	€ 36.000
2016	€ 193.000	€ 36.000
2017	€ 212.000	€ 18.000
	€ 736.000	€ 207.000

Uit berekening van Woningstichting Berg en Terblijt blijkt dat de verwachting bestaat dat de verwachte heffingen kunnen worden voldaan en kan blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke financiële kengetallen (loan to value, rentedekkingsgraad, aflossingsfictie) zonder, aanvullende, wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering (organisatie, onderhoud en investeringsvolume) en er slechts beperkt gebruik gemaakt hoeft te worden van de verruiming van het verhuurbeleid.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen en Bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt.

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT. Voorts is het bestuur van de toegelaten instelling verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de 'Beleidsregels toepassing WNT', inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, alsmede in het kader van de financiële rechtmatigheid voor de naleving van

die relevante wet- en regelgeving, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Berg en Terblijt per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT.

#### *Geen controlewerkzaamheden verricht op externe niet-topfunctionarissen*

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht voor de functionarissen zoals genoemd in art. 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek(BW) is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Maastricht, 8 juli 2014

Ernst & Young accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA